

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>MUNICIPIO DELLA CITTA' DI ALIFE</b><br>(Provincia di Caserta)<br><i>Piazza della Liberazione n.1 - Cap 81011- Tel. 0823.1310520/Int. 4</i><br><i>P.I.V.A.: 01794300614 – C.F.: 82000320612</i><br><i>Mail: <a href="mailto:areaata@comune.alife.ce.it">areaata@comune.alife.ce.it</a></i><br><i>Pec: <a href="mailto:areaata@pec.comune.alife.ce.it">areaata@pec.comune.alife.ce.it</a></i> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**PROPOSTA DI DELIBERA**

OGGETTO: ADOZIONE (PUA) "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON CONTESTAUALI TITOLI UNICI IN ZONA "DI" - STRADA PROVINCIALE SP 331 E VIA PONTE MEOLA", foglio 28 p.lle 5208, 5212, 10 e 12. PERVENUTO IN DATA 02.09.2025 PROT. 12200 - P.d.C. N.5922 (L.R. n.16/2004, art.26, c.5; D.P.R. n.380/01, art 10; L.R. n.7/2020, art.25) - RICHIEDENTE: IPIEMME S.P.A.

**IL RESONSABILE DEL PROCEDIMENTO S.U.A.P.****PREMESSO CHE:**

Con istanza del 02.09.2025, prot.n. 12200, del geom. Luigi Melillo, nato ad Alife il 18.07.1955 Cod.Fisc. MLLLGU55L18A200X, residente in Alife (CE) alla via Caduti sul Lavoro, n.77, Amministratore Unico della IPIEMME SPA con sede in Alife alla via Scafa n.18, P.IVA 01539990612, perveniva al Comune di Alife (CE) richiesta di "P.U.A. Convenzionato e Titoli Unici in Zona DI, per la realizzazione di edifici Commerciali e Direzionali, sul fondo sito in Alife in via S.P. 331, distinto in Catasto al Foglio n. 28, Particelle n. 5208, 5212, 10 e 12";

L'area interessata al presente intervento è una area individuata come zona "DI" Zone industriali di completamento dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.2490 del 15/05/1976 regolamentate dall'art.25 delle Norme di Attuazione;

Il Comune di Alife (CE) è dotato del Piano Regolatore Generale che, come sopra detto, prevede una Zona Territoriale Omogenea "DI" Zone industriali di completamento con destinazione ad edifici e attrezzature per l'attività industriale. Tale classificazione è compatibile con la destinazione commerciale. Per l'area in oggetto si propone il presente Piano di Lottizzazione con contestuale richiesta di Permessi di Costruire, ai sensi del comma 5 dell'art.26 della Legge Regionale n. 16/2004, resi, ove possibile, sotto forma di Titolo Unico ai sensi del combinato disposto con l'art.25 della Legge Regionale n.7/2020;

È volontà della proprietà destinare le volumetrie da realizzare ad attività commerciali. Tale scelta è certamente ammissibile in ragione della Circolare Assessorile Regione Campania, Area Generale di Coordinamento, Settore Sviluppo e Promozione delle Attività Commerciali, protocollo n.713/SP del 12/10/2000, che stabilisce che: "Si è in presenza ancora di adeguamento nei casi in cui la funzione commerciale vada localizzata in aree o edifici già destinati ad attività produttive, stante una sostanziale eguaglianza od assimilazione tra funzione produttiva e commerciale, in coerenza peraltro con una moderna visione delle attività economiche";

Anche in assenza di uno Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo vigente l'area "DI" è compatibile con l'insediamento di Medie strutture di vendita di cui all'art. 23, comma 1, lettera f), della Legge Regionale n.7/2020 in ragione delle previsioni dell'art.19, comma 9, della medesima L.R. 7/2020: "9. Le domande per l'apertura di medie strutture, di grandi strutture di vendita o di esercizi speciali per le merci ingombranti, nonché degli esercizi operanti nei mercati in area privata, nei comuni, con popolazione superiore a 3000 abitanti, dove non è vigente il SIAD sono ammesse, se ricadenti nelle zone territoriali omogenee destinate all'insediamento delle attività produttive, delle attività terziarie e delle attività alle stesse correlate, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal presente testo unico

Alla suddetta istanza, sono allegati elaborati progettuali, redatti dall'Arch. Gabriele Venditti, nato ad Alife (CE) il 05.02.1956 Cod.Fisc. VND GRL 56B05 A200P, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. di Caserta al n. 413, con studio in Alife (CE) alla via Antonio Gramsci, n.12, costituiti dai seguenti elaborati:

Tavole Progettuali Generali Tecnico, Urbanistiche e Ambientali  
PARTE N.I

- Tav.U.0.0 - Inquadramento Urbanistico
- 2. Tav.U.1 - Inquadramento Territoriale
- 3. Tav.U.2 - Planimetria con individuazione area
- 4. Tav.U.3-Piano Quotato
- 5. Tav.U.4-Mappa catastale con individuazioni area
- 6. Tav.U.5-Stralcio della zona di progetto
- 7. Tav.U.6-Planimetria di progetto
- 8. Tav.U.7-Planimetria di progetto con individuazione della destinazione delle aree
- 9. Tav.U.8- Pianovolumetrico
- 10. Tav.U.9- Lotti funzionali di attuazione delle urbanizzazioni primarie e degli Standards urbanistici
- 11. R. 1 -Relazione Urbanistica
- 12. R.2-Computo metrico e Q.E.
- 13. R.3-Schema di Convenzione di lottizzazione
- 14. R.A.-Rapporto Ambientale Preliminare
- 15. R.P.-Relazione Paesaggistica
- 16. Tav.A- Foto inserimento con punti di ripresa
- 17. R.AR.01. - Relazione archeologica Melillo 1
- 18. R.AR.02.- relazione archeologica Melillo 2
- 19. A.R.01 - Planimetria Saggi
- 20. V.P.I.A.A.- Valutazione Previsionale Impatto Acustico
- 21. Relazione Geologica con Modellazione Sismica
- Carta Geologica
- Carta Geomorfologica
- Carta Idrogeologica
- Carta Rischio Frane
- Carta Inquadramento Territoriale
- Carta Ubicazione
- Sezione Geologica
- Mops 1 °Livello
- Tavole Progettuali Esecutive Generali di Urbanizzazione PARTE N°1
- 1. Tav. 1.1 - Urbanizzazione primaria- Pianta rete Stradale
- 2. Tav.L 1.1- Urbanizzazione Primaria - Profili Longitudinali assi viari
- 3. Tav.L 1.2- Urbanizzazione Primaria -Sezione Viaria
- 4. Tav.1.2 - Urbanizzazione Primaria - Pianta rete fognaria
- 5. Tav.1.3 - Urbanizzazione Primaria-Pianta rete pubblica di illuminazione
- 6. Tav.1.4 - Urbanizzazione Primaria - Pianta Acquedotto
- 7. Tav.1.5 - Urbanizzazione Primaria-Tracciato Cavidotti
- Tavole Progettuali Esecutive "lotto 1" d'intervento PARTE N°2
- 1. Tav. A 1.1 - Planimetria individuazione aree
- 2. Tav. A. 1.2 - Piano Quotato
- 3. Tav. A. 1.3 - Mappa catastale Individuazione aree
- 4. Tav. A. 1.4 - Stralcio P.R.G.
- 5. Tav. A. 1.5 - Planimetria lottizzazione destinazione aree
- 6. Tav. A.I .6 - Planimetria di Progetto
- 7. Tav. A.I.7 - Pianta-Prospetti e Sezioni
- 8. Tav.A. 1.8 - Grafunometrico
- 9. Tav. A. 1.9 - Rete Fognaria
- 10. Tav. A. 1.10 - Antincendio
- 11. Tav. A. 1.11 - Layout Funzionale
- 12. Tav. A. 1.12 - Tavola materica edificio
- 13. Tav. A. 1.13 - Tavola materica essenze arboree
- 14. A.I R.I - Relazione Tecnica
- 15. A. 1 R.2 - Relazione antincendio
- 16. A.I R.3 - Relazione alleg.B.
- Tavole Progettuali Esecutive "lotto 2" d'intervento PARTE N°2
- 1. Tav. A 2.1 - Planimetria individuazione aree
- 2. Tav. A.2.2 - Piano Quotato

3. Tav. A.2.3 - Mappa catastale Individuazione aree
4. Tav. A.2.4 - Stralcio P.R.G.
5. Tav. A.2.5 - Planimetria lottizzazione destinazione aree
6. Tav. A.2.6 - Planimetria di Progetto
7. Tav. A.2.7 - Piante-Prospetti e Sezioni
8. Tav. A.2.8 - Grafunometrico
9. Tav. A.2.9 - Rete Fognaria
10. Tav. A.2.10 - Antincendio
11. Tav. A.2.11 - Layout Funzionale
12. Tav. A.2.12 - Tavola materica edificio
13. Tav. A.2.13- Tavola materica essenze arboree
14. A.2 R.1 - Relazione Tecnica
15. A.2 R.2 - Relazione antincendio
16. A.2 R.3 - Relazione alleg.B.

Tavole Progettuali Esecutive "lotto 3" d'intervento PARTE N°2

1. Tav. A.3.1 - Planimetria individuazione aree
2. Tav. A.3.2 - Piano Quotato
3. Tav. A.3.3 - Mappa catastale Individuazione aree
4. Tav. A.3.4 - Stralcio P.R.G.
5. Tav. A.3.5 - Planimetria lottizzazione destinazione aree
6. Tav. A.3.6 - Planimetria di Progetto
7. Tav. A.3.7 - Piante-Prospetti e Sezioni
8. Tav. A.3.8 - Grafunometrico
9. Tav. A.3.9 - Rete Fognaria
10. Tav. A.3.10 - Tavola materica edificio
11. Tav. A.3.11- Tavola materica essenze arboree
12. A.3 R.1 - Relazione Tecnica

VISTO il proporzionamento urbanistico che si rappresenta:

Si propone di creare una zona dell'intervento complessivo destinata prettamente alla edificazione commerciale, suddivisa in tre distinti lotti di attuazione, ciascuno occupato da un edificio:

Il lotto 1 prevede la realizzazione di un edificio ad unico piano con superficie coperta di 2339,60 mq. ed altezza di circa mi.5,75. L'edificio prevede una destinazione esclusivamente commerciale;

Il lotto 2 prevede la realizzazione di un edificio ad unico piano con superficie coperta di 1851,21 mq. ed altezza di mi.5,75. L'edificio prevede una destinazione esclusivamente commerciale;

Il lotto 3 prevede la realizzazione di un edificio a due piani con superficie coperta di circa 505 mq. ed altezza di mi.8,00. L'edificio prevede una destinazione al piano terreno di tipo commerciale ed al primo piano di carattere direzionale;

VISTA la valutazione sulle opere di urbanizzazione da eseguire che ammonta ad € 765.973,67 e di cui è richiesta l'integrale scomputo ai sensi dell'art.16, comma 2, del D.P.R. n.3870/01;

VISTO lo schema di convenzione proposto con i correttivi derivanti dalla presente procedura;

DATO ATTO che

Il proponente dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

che le aree interessate sono classificate dal Piano Regolatore Generale come zone omogenee "DI" Zone industriali di completamento;

che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

che l'area è inserita nella zona sottoposta a tutela paesaggistica;

DATO ATTO ancora:

che è stata verificata la conformità al Piano Regolatore Generale vigente;

che è stata verificata la conformità al Regolamento Comunale vigente;

che il Piano Urbanistico Attuativo non comporta modifica degli atti di programmazione;

VISTO:

che l'Ufficio Tecnico, in persona del suo Responsabile, ha espresso il parere favorevole all'intervento sia in riferimento alla coerenza dello stesso con le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale sia in riferimento al proporzionamento edilizio;

che l'Organo Collegiale Comunale di cui al comma 2, dell'art.41 della legge R. 22 dicembre 2004 n.16, nella seduta del 31/10/2025 verbale n.l, ha espresso Parere Favorevole all'Esecuzione dell'opera dal punto di vista paesaggistico;  
che in data 21/11/2025 con prot.n. 17194/2025 è stato richiesto al dipartimento di Prevenzione U.O. Prevenzione Collettiva DS 15 Piedimonte Matese - Alife Caiazzo, il parere di competenza Parere Igienico Sanitario.

CONSIDERATO CHE, per quanto attiene ai vincoli sovraordinati di natura ambientale:

Il lotto oggetto della proposta di P.U.A. è escluso dalle aree a rischio individuate dal Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico Rischio Frana, Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano. L. n. 183 del 18.05.1989, L. n. 253 del 07.08.1990, L. n. 226 del 13.07.199, L. n. 493 del 04.12.1993, L. n. 365 del 11.12.2000. Per l'intervento proposto, in data 12/11/2025 è stata avviata procedura di non Assoggettabilità alla V.A.S. secondo l'Art. 2, comma 6 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.17 del 18 dicembre 2009, "Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania" mediante procedura di confronto di cui all'art.20 del Decreto Legislativo n.152/2006 per la determinazione in merito dell'Autorità Competente, pubblicata sul BURC della Regione Campania al n.85 del 01/12/2025.

Che in data 12.01.2026 prot. 339 è stata chiusa la procedura con il decreto dell'autorità competente con l'esclusione dell'assoggettabilità alla Vas ai sensi del decreto legislativo 03.04.2006 n°152 e del DPGR della Campania 18.12.2009 n° 17 art. 02 comma 5 lettera h;

VERIFICATO che la proposta di P.U.A. risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e che le elaborazioni del piano rispondono a quanto richiesto dalla Normative Regionale in materia di redazione dei Piani Urbanistici esecutivi (L.R. 14/1982 e ss.mm.ii.) per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti;

RITENUTO CHE:

La proposta di P.U.A. è conforme all'art. 25 delle "Zone industriali di completamento DI". La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 24 delle Nonne Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;

VALUTATO:

la completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (LR n. 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 3/2025);

lo schema di convenzione proposto;

la congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione;

la completezza degli elaborati presentati;

che gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle nonnative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti;

la conformità alla disciplina urbanistica vigente;

che il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della LR 16/04, in particolare tra i piani particolareggiati di cui alla legge 1150/42, artt. 13 e 28;

che il proponente proprietario delle aree su cui sono previsti gli interventi detiene l'intera area di intervento;

PRESO ATTO dell'istruttoria del Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica sulla proposta in oggetto, con prot. n. 13748 del 26/09/2025;

VISTI:

La Legge Regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii.;

Il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n.3/2025 con particolare riferimento all'art.19;

Il D.Lgs n.36/2023 e ss.mm.ii.;

Il D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

D.R.G.R. 18 dicembre 2009, n. 17.

Il D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;

Il D. Lgs n.267/2000;

Il Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi degli Artt. 49 e 147 bis del D. Lgs 267/2000 rilasciata dal Responsabile Area A.T.A. e dal Responsabile Area Finanziaria;

Lo Statuto Comunale;

Il Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Giunta, e il vigente Regolamento comunale di contabilità;

RITENUTO che per poter procedere alla richiesta dei pareri ad enti sovraordinati è necessario che il Piano di Lottizzazione venga ritenuto ammissibile in primis dalla Giunta Comunale mediante una deliberazione di adozione;

PROPONE ALLA GIUNTA DI DELIBERARE:

RICHIAMARE la premessa a formare parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

ADOTTARE, ai sensi dell'art.19 del REGOLAMENTO REGIONALE n°3 del 06.10.2025, il (PUA) Piano Urbanistico Attuativo con contestuali Titoli Unici ad iniziativa privata, pervenuto in data 02.09.2025, prot. 12200 - P.d.C. n.5922, interessante un lotto di terreno sito nel Comune di Alife, in via S.P. 331, riportato in catasto al Foglio 28 p.lle 5208, 5212, 10 e 12 presentato dalla ditta IPIEMME S.p.A., con sede legale in Alife (CE) alla via Scafa n. 18, C.F./P.IVA 01539990612, in persona dell'Amm. Un. geom. Luigi Melillo, nato ad Alife il 18.07.1955, Cod. Fise. MLLGU55L18A200X, residente in Alife (CE) alla via Caduti sul Lavoro, n.77. L'istanza è costituita dai seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

Tavole Progettuali Generali Tecnico, Urbanistiche e Ambientali

PARTE N.I

Tav.U.0.0 - Inquadramento Urbanistico

2. Tav.U.1 - Inquadramento Territoriale

3. Tav.U.2 - Planimetria con individuazione area

4. Tav.U.3-Piano Quotato

5. Tav.U.4-Mappa catastale con individuazioni area

6. Tav.U.5-Stralcio della zona di progetto

7. Tav.U.6-Planimetria di progetto

8. Tav.U.7-Planimetria di progetto con individuazione della destinazione delle aree

9. Tav.U.8- Pianovolumetrico

10. Tav.U.9- Lotti funzionali di attuazione delle urbanizzazioni primarie e degli Standards urbanistici

11. R. 1 -Relazione Urbanistica

12. R.2 -Computo metrico e Q.E.

13. R.3-Schema di Convenzione di lottizzazione

14. R.A.- Rapporto Ambientale Preliminare

15. R.P.-Relazione Paesaggistica

16. Tav. A- Foto inserimento con punti di ripresa

17. R.AR.01. - Relazione archeologica Melillo 1

18. R.AR.02.- relazione archeologica Melillo 2

19. A.R.01 - Planimetria Saggi

20. V.P.I.A.A.- Valutazione Previsionale Impatto Acustico

21. Relazione Geologica con Modellazione Sismica

Carta Geologica

Carta Geomorfologica

Carta Idrogeologica

Carta Rischio Frane

Carta Inquadramento Territoriale

Carta Ubicazione

Sezione Geologica

Mops 1 °Livello

Tavole Progettuali Esecutive Generali di Urbanizzazione PARTE N°1

1. Tav. 1.1- Urbanizzazione primaria- Pianta rete Stradale

2. Tav.1.1.1.- Urbanizzazione Primaria - Profili Longitudinali assi viari

3. Tav.1.1.2- Urbanizzazione Primaria -Sezione Viaria

4. Tav.1.2 - Urbanizzazione Primaria - Pianta rete fognaria

5. Tav.1.3-Urbanizzazione Primaria-Pianta rete pubblica di illuminazione

6. Tav.1.4- Urbanizzazione Primaria - Pianta Acquedotto

7. Tav.1.5-Urbanizzazione Primaria-Tracciato Cavidotti

Tavole Progettuali Esecutive "lotto 1" d'intervento PARTE N°2

1. Tav. A 1.1 - Planimetria individuazione aree

2. Tav. A. 1.2 - Piano Quotato

3. Tav. A. 1.3 - Mappa catastale Individuazione aree
  4. Tav. A. 1.4 - Stralcio P.R.G.
  5. Tav. A. 1.5 - Planimetria lottizzazione destinazione aree
  6. Tav. A. 1.6 - Planimetria di Progetto
  7. Tav. A. 1.7 - Piante-Prospetti e Sezioni
  8. Tav. A. 1.8 - Grafunometrico
  9. Tav. A. 1.9 - Rete Fognaria
  10. Tav. A. 1.10 - Antincendio
  11. Tav. A. 1.11 - Layout Funzionale
  11. Tav. A. 1.11 - Layout Funzionale
  12. Tav. A. 1.12 - Tavola materica edificio
  13. Tav. A. 1.13 - Tavola materica essenze arboree
  14. A.I R.I - Relazione Tecnica
  15. A.I R.2 - Relazione antincendio
  16. A.I R.3 - Relazione alleg.B.
- Tavole Progettuali Esecutive "lotto 2" d'intervento PARTE N°2
1. Tav. A.2.1 - Planimetria individuazione aree
  2. Tav. A.2.2 - Piano Quotato
  3. Tav. A.2.3 - Mappa catastale Individuazione aree
  4. Tav. A.2.4 - Stralcio P.R.G.
  5. Tav. A.2.5 - Planimetria lottizzazione destinazione aree
  6. Tav. A.2.6 - Planimetria di Progetto
  7. Tav. A.2.7 - Piante-Prospetti e Sezioni
  8. Tav. A.2.8 - Grafunometrico
  9. Tav. A.2.9 - Rete Fognaria
  10. Tav. A.2.10 - Antincendio
  11. Tav. A.2.11 - Layout Funzionale
  12. Tav. A.2.12 - Tavola materica edificio
  13. Tav. A.2.13 - Tavola materica essenze arboree
  14. A.2 R.I - Relazione Tecnica
  15. A.2 R.2 - Relazione antincendio
  16. A.2 R.3 - Relazione alleg.B.

Tavole Progettuali Esecutive "lotto 3" d'intervento PARTE N°2

1. Tav. A.3.1 - Planimetria individuazione aree
2. Tav. A.3.2 - Piano Quotato
3. Tav. A.3.3 - Mappa catastale Individuazione aree
4. Tav. A.3.4 - Stralcio P.R.G.
5. Tav. A.3.5 - Planimetria lottizzazione destinazione aree
6. Tav. A.3.6 - Planimetria di Progetto
7. Tav. A.3.7 - Piante-Prospetti e Sezioni
8. Tav. A.3.8 - Grafunometrico
9. Tav. A.3.9 - Rete Fognaria
10. Tav. A.3.10 - Tavola materica edificio
11. Tav. A.3.11 - Tavola materica essenze arboree
12. A.3 R.I - Relazione Tecnica

DEMANDARE al Responsabile dell'Area SUAP:

di disporre la pubblicazione del PUA nei modi previsti dal Regolamento Regionale n.3/2025;

di disporre gli adempimenti successivi finalizzati all'approvazione del presente provvedimento, così come previsto dal Regolamento n. 03/2025, Art. 19;

DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, TUEL Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267.

Il Responsabile dell'Area S.U.A.P.

Ing. Antonio Rapuano